



x

Oppiaine	Laskentatoimi ja rahoitus	Päivämäärä	21.6.2010
Tekijä(t)	Petja Laitinen	Matrikkelinumero	
		Sivumäärä	108
Otsikko	REIT välillisen kiinteistösijoittamisen muotona		
Ohjaaja(t)	Professori Mika Vaihekoski KTM Mikko Kepsu		

Tiivistelmä

Viimeisen parin vuosikymmenen aikana sijoitusmarkkinoilla ympäri maailmaa on kasvattanut suosiotaan välillisen kiinteistösijoittamisen muoto, jossa kiinteistösijoitusyhtiö on verovapaa yhtiötasolla sen täyttäessä tarkkaan määritellyt lainsäädännölliset kriteerit. Sijoitusmuoto tunnetaan kansainvälisesti *Real estate investment trust*:ina eli niin sanottuna REIT-mallina. Yhdysvalloissa REIT-markkinat syntyivät jo 1960-luvulla, mutta varsinainen markkinoiden kasvu alkoi vasta 1990-luvulla. Euroopassa ja Aasiassa REIT-markkinat ovat yleistyneet 2000-luvulla.

Tutkielman pääasiallinen tutkimusmenetelmä on niin sanottu kirjallisuustutkimus. REIT-lainsäädännöt eroavat yksityiskohdiltaan maittain, mutta niitä yhdistävät REITEille asetetut rajoitukset, jotka koskevat muun muassa REIT-yhtiön voitonjakoa, sen omistamaa kiinteistövarallisuutta sekä omistuspohjaa. Tämän tutkielman tarkoituksena on selvittää, miten nämä rajoitukset vaikuttavat REITien toimintaan ja siten myös sijoittajan saamiin tuottoihin. Lisäksi tarkoituksena on selvittää, tarjoavatko REITit sijoittajille suoria kiinteistösijoituksia vastaavia hyötyjä hajauttamisen ja inflaatio suojan kannalta.

Tutkielma kattaa myös kvantitatiivisen tutkimuksen, jossa vertaillaan eurooppalaisen REIT-indeksin sekä osake- ja velkakirjalainaindeksien kokonaistuottoja 250-päivän rullaavien Sharpen ja Treynorin suhdelukujen sekä Jensenin alfojen avulla. Lisäksi tutkitaan eurooppalaisten REITien hajautushyötyjä Johansenin yhteisintegraatiomenetelmää käyttäen. Tutkimus kattaa vuodet 2003–2009.

Tutkimustulosten perusteella eurooppalaiset REITit ovat tuottaneet riskiin suhteutettuna osakkeita ja velkakirjalainoja paremmin vuosina 2003–2006 ja vastaavasti näitä heikommin vuosina 2007–2009. Johansenin yhteisintegraatiotestin tulosten perusteella eurooppalainen REIT-indeksi ei ollut yhteisintegroitunut osake- ja velkakirjaindeksien kanssa eli pitämällä eurooppalaisia REITEjä salakussaan, sijoittaja on saavuttanut hajautushyötyjä vuosina 2003–2009.

Asiasanat	REIT, kiinteistösijoittaminen, hajauttaminen, kiinteistöarvopaperi, yhteisintegraatio
Muita tietoja	